

Ruimtelijke onderbouwing Nije Tikewei 10 te Nijega.

Aanleiding.

Op het perceel Nije Tikewei 10 te Nijega is een autoservicebedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft behoefte aan uitbreiding het buitenterrein voor opstelling van auto ten behoeve van de verkoop circa 700 m². De initiatiefnemer heeft een groot deel van dit terrein al in gebruik hiervoor. Het betreft hier deels een legalisatie van de bestaande situatie. Door de initiatiefnemer is een omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Medewerking is alleen mogelijk door af te wijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreid).

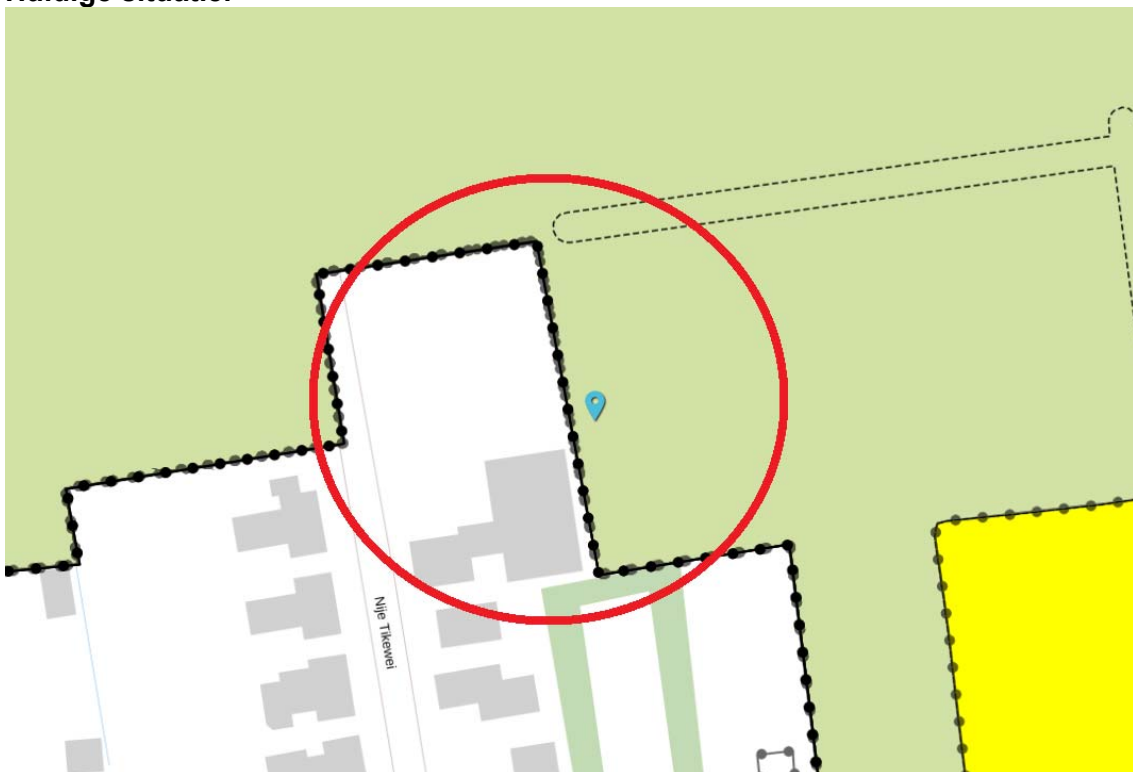
Plangebied.

Het perceel Nije Tikewei 10 te Nijega ten noorden van het dorp Nijega. De uitbreiding van het bedrijfsterrein is aansluitend aan de noordelijke en oostelijke zijde van het huidige perceel voorzien.

Leeswijzer.

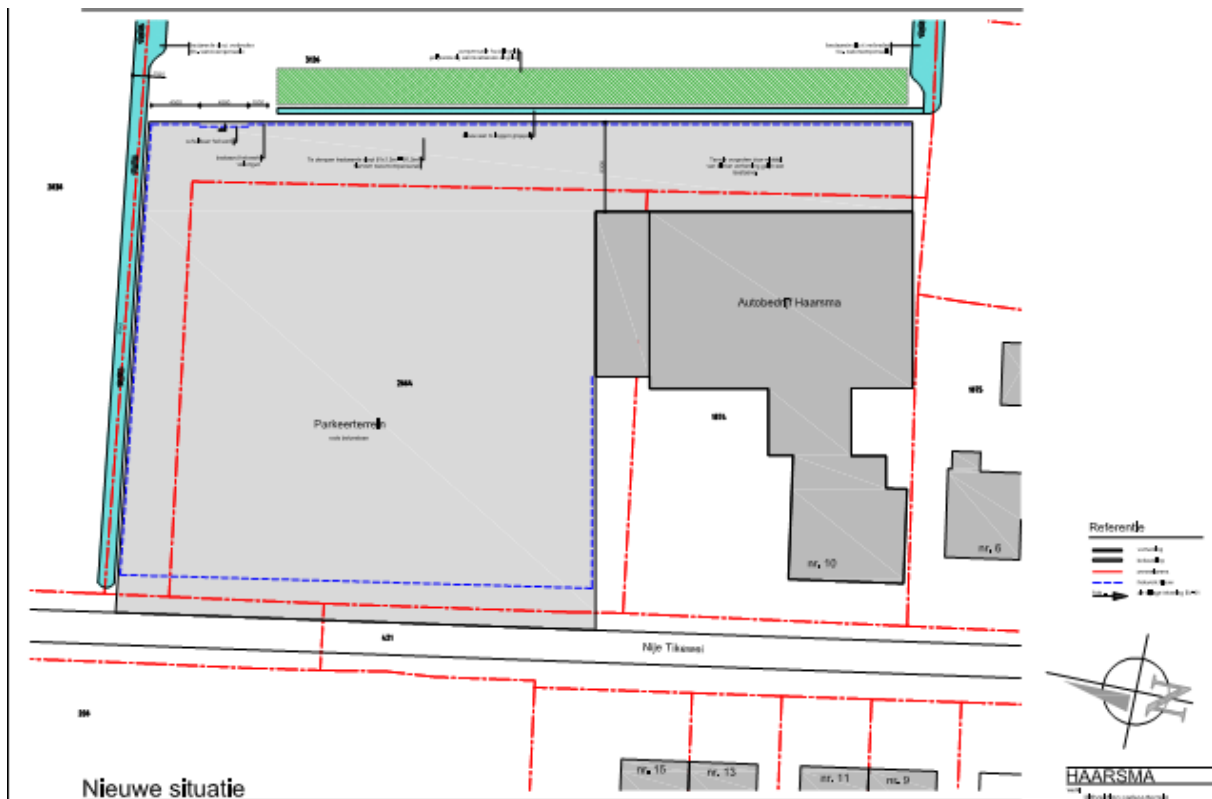
In het vervolg wordt eerst ingegaan op de huidige situatie en toekomstige situatie. Vervolgens wordt het geldende beleidskader beschreven. Daarna wordt ingegaan op de relevante planologische randvoorwaarden om af te sluiten met de uitvoerbaarheid.

Huidige situatie.





Toekomstige situatie.



Beleidskader.

Rijksbeleid.

Het rijks beleidskader wordt door de beoogde uitbreiding niet geraakt.

Provinciaal beleid.

In de provinciale verordening Romte is voor bestaande bedrijven in het landelijk gebied in beperkte mate ruimte voor uitbreiding, onder voorwaarde dat de nieuwe (bedrijfs)situatie nog past in de omgeving. In dit geval is daar sprake van (zie hierna bij de onderwerpen Ruimtelijke inpasbaarheid, Welstand en Landschap).

Geldend bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 11 juni 2013. Hierin heeft het bestaande gebouw inclusief het aansluitende terrein de bestemming (binnen het "bestemmingsplan Kleine Kernen Noord". De gewenste uitbreiding bedraagt circa 700 m² en is gesitueerd op gronden met de bestemming "Agrarisch gebied – Besloten". Op deze gronden is een gebruik van bedrijven niet toegestaan.

Planologische randvoorwaarden.

Ruimtelijke inpasbaarheid.

De uitbreiding betreft enerzijds een relatief klein oppervlak aan de noordzijde en een deel achter de bestaande bedrijfsgebouw aan de oostkant. Waarvan deels al is verhard en in gebruik is voor uitstalling van auto's. Het gebied zal worden gebruikt als bedrijfsgrond voor de stalling van de auto's. De sloot aan de oostkant wordt hiervoor omgelegd. De uitbreiding ligt binnen de huidige boomwallenstructuur ter plaatse. En hiermee is de, beperkte, uitbreiding voldoende ingepast.

Archeologie en cultuurhistorie.

In het kader van het Verdrag van Malta is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in het plangebied.

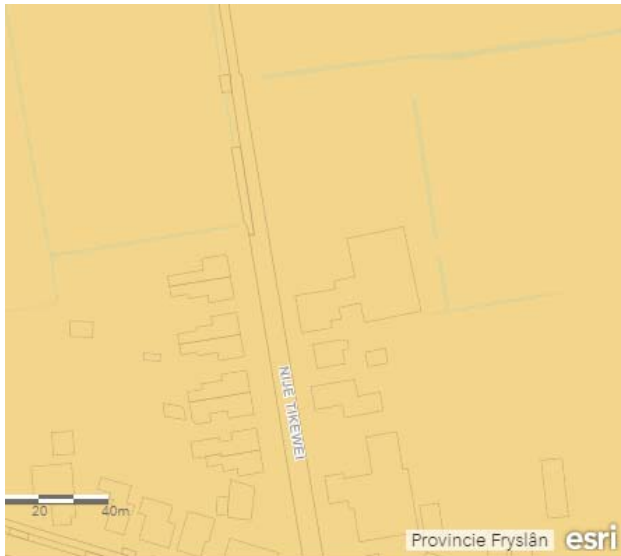
Om vast te stellen hoe groot de kans is dat er archeologische waarden geschaad zullen worden als gevolg van de plannen van de ondernemer om het paviljoen uit te breiden, is de FAMKE geraadpleegd. Deze kaart, de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra, laat de verschillende archeologische regimes in de provincie Fryslân zien. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. De kaartuitsneden van de omgeving van het plangebied zijn weergegeven in deze paragraaf.



Steentijd – Bronstijd.

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol en het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan bevelen wij aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waardierend onderzoek - kopjes'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsterrein betreft een oppervlakte van ongeveer 700 m². Er hoeft dan ook geen karterend (boor) onderzoek plaats te vinden.



IJzertijd-Middeleeuwen.

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsterrein betreft een oppervlakte van ongeveer 700 m². Er hoeft dan ook geen karterend (boor) onderzoek plaats te vinden.

Landschap.

De uitbreiding van het terrein vindt plaats binnen de huidige landschappelijke structuren dmv de huidige bouwwallen waardoor deze uitbreiding zich ondergeschikt maakt aan het omliggend landschap. De uitbreiding sluit hierbij aan en heeft hierop nauwelijks tot geen (negatieve) invloed.

Luchtkwaliteit.

De uitbreiding betreft een uitbreiding van de bestaande onbebouwde bedrijfsterrein ten behoeve van de stalling van de auto's. Hiermee is er een beletsels ten aanzien van de luchtkwaliteit van het gebied en het omliggende gebied.

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen). De uitbreiding van het paviljoen draagt niet in betekende mate bij aan een toename van een concentratie van één van deze stoffen. Uitbreiding van het bedrijfsterrein is zodanig ondergeschikt dat dit niet zal bijdragen aan een in betekende mate toename van genoemde concentraties.

Geluid.

Het bedrijfsterrein wordt aan de noord en oostkant uitgebreid. De afstand van bestaande woningen is dermate groot dat er geen overschrijdingen zal plaatsvinden van de geluidsnormen.

Externe veiligheid.

In de nabijheid van het plangebied (200 m) zijn er geen transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen of hoogspanningsverbindingen.

Ecologie.

Ten behoeve van dit plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. Er zijn vanuit ecologie geen beletsels aanwezig die de realisatie van het plan in de weg staat. Het ecologisch onderzoek is in de bijlage opgenomen.

Water.

Voor de omlegging van de sloot is een waterwet vergunning door het Wetterskip afgegeven. Er is een watertoets uitgevoerd. Ten behoeve van de verharding dient deels te worden gecompenseerd. Het plan voorziet in de compensatie in de vorm van de verbreding van de sloot aan de noordkant de aanleg van de greppel aan de oostkant van het perceel.

Bodem.

Er hoeft geen bodemonderzoek te worden aangeleverd. Er kan gebruikt worden gemaakt van de vrijstelling mogelijkheid op basis van de bodemkwaliteitskaart. Wel is het zo dat vrijkomende grond op het perceel verwerkt zal moeten worden. Bij afvoer van de grond naar elders zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen of procedures ter afwijking daarvan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De Wet bodembescherming heeft hierop betrekking. Voorkomen moet worden dat als gevolg van bodemverontreiniging gezondheidsrisico's ontstaan.

Uitvoerbaarheid.

Economisch.

Het betreft de realisatie van een uitbreiding van het bestaande bedrijfsperceel. Het plan is niet Grexpliciet. Wel dient de aanvrager leges te betalen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning door het volgen van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan.

Planschade.

Het uitbreidingsplan kan planschade veroorzaken. De gemeente heeft voor dit soort initiatieven geen gelden gereserveerd om eventuele planschade af te dekken. Eventuele

planschade komt geheel voor rekening van initiatiefnemer. Gezien de ligging van het bedrijf ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning wordt geen planschade verwacht. Wel dient initiatiefnemer met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten.

Maatschappelijk.

Er zal een ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd binnen welke termijn zienswijzen kunnen worden ingebracht.

Overleg.

In het kader van het overleg op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met de Provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân. Er zijn geen inhoudelijke reactie ontvangen.

Overzicht bijlagen:

- Ecologisch quickscan
- Aanvraag uitbreiding